

谁将成为下一个“双万”城市

目前,全国已有15座GDP超过万亿、常住人口超过千万的“双万”城市,分别是上海、北京、深圳、广州、重庆、苏州、成都、杭州、武汉、天津、郑州、西安、青岛、长沙、东莞。截至目前,这15座城市上半年经济运行情况均已公布。

从经济增速来看,上半年,共有7座“双万”城市GDP增速跑赢全国,其中上海增速领跑。从人口规模来看,15座城市中有11城与七普数据相比实现了人口正增长。

成为“双万”城市,意味着更强的经济话语权和区域辐射力,是衡量一座城市综合实力的重要指标。除已经达到“双万”目标的城市外,全国24座万亿GDP城市中还有合肥、宁波、佛山、南京、济南常住人口规模已经超过900万,谁将成为下一个“双万”城市?

7城跑赢全国增速

上半年,上海和北京GDP双双突破两万亿台阶,分别为21390.17亿元和20621.3亿元;深圳、重庆、广州、苏州、成都5座城市GDP在万亿元以上水平。

上海在走出疫情影响后重回巅峰,除经济总量外,经济增速同样在15座城市中位居首位,为9.7%。这其中固然有去年基数较低的原因,但也反映上海经济运行明显回暖,体现出这座城市的韧性。从投资、消费、进出口“三驾马车”来看,上海的增速同样实现了领跑。

今年重新夺回“新能源汽车第一城”称号的上海,在新能源汽车不断释放红利等因素下,工业经济也表现亮眼。上半年,上海规上工业增加值增速为14.2%,是15座城市中唯一达到两位数增速的城市。

除上海外,同处长三角地区的杭州上半年经济增速也位居前列,GDP增速为6.9%,仅次于上海。与此同时,在与武汉多年的“卡位战”中,杭州上半年略胜一筹,以不过百亿的差值暂居武汉之上,重回到了全国GDP第8的位置。

杭州与武汉除了是“双万”城市外,也是今年全国仅有的两座要在全年冲刺两万亿GDP的城市。目前来看,两座城市上半年GDP分别为9602亿元和9503.33亿元,已临近万亿大关。从增速来看,杭州上半年经济增速相较一季度增幅明显扩大,并超越了年初定下的全年增长目标。相比之下,武汉上半年增速较一季度有所回落,距离全年预期目标还有一定差距,两座城市谁将率先晋级还未能下定论。

另一座在较大经济体量下实现较快增速的城市是深圳。上半年,深圳GDP总量16297.60亿元,增速6.3%,跑赢全国平均水平。深圳在投资和消费两大内需指标上表现突出,上半年固定资产投资和社会消费品零售总额增速分别为13.1%、11.5%。深圳投资的强势增长中,工业投资贡献了主要力量,上半年,深圳工业投资增长47.5%,其中制造业投资增长54.2%。新能源汽车产业成为深圳工业经济中的最大亮点,上半年,深圳规模以上汽车制造业增加值增长89.7%,新能源汽车产量增长170.2%。

总体来看,15座“双万”城市中,有7座城市跑赢全国5.5%的平均线,北京持平,另外还有7座城市不及全国平均水平。

“双万”城市释放人口集聚力

人口是反映一座城市综合实力的另一重要维度。截至2022年末,15座“双万”城市中,重庆常住人口规模已经超过三千万,达到3213.34万人;上海、北京、成都处在两千万量级,分别为2475.89万人、2184.3万人和2126.8万人。

重庆庞大的人口规模是支撑其经济提速发展的重要原因。今年上半年,重庆排在全国经济第四城的位置。而经济和产业的稳步提升也反过来推动重庆释放出人口的吸引力,从近几年的数据来看,重庆持续保持着人口规模稳定增长的态势。

记者选取了疫情前的2019年以及2020年第七次人口普查作为两个节点,与15座“双万”城市目前的人口规模进行对比。



与2019年的数据相比,15座城市中除天津外其余城市均实现了人口规模增长,足以见得“双万”城市具有强劲的人口吸引力。

天津人口规模的负增长中固然有出生率下降、人口老龄化等背景原因,但近年来经济运行遭遇瓶颈也是其中重要的影响因素。从2020年开始,天津无缘全国GDP十强,经济增长速度趋缓。从今年上半年的情况来看,天津经济增速为4.8%,仍然低于全国平均线。经济运行缺乏活力导致天津对于人口的吸引力正在减弱,这也将为天津的城市发展带来挑战。

相比之下,成都成为了近三年来人口规模提升最为明显的城市,与2019年的数据相比,成都常住人口规模增长468.7万人。其中有七普数据纠偏的原因,在2020年七普数据公布后,成都人口规模就有了一次较大的跳跃,突破两千万台阶。但也不能忽视成都近年来强劲的人口吸引力。

若与2020年第七次人口普查的数据相比,15座城市中有11座实现了人口规模正增长,北京、上海、天津和东莞为负增长。

北京、上海人口负增长,其中部分原因来自于二线城市的人口吸引力增强,还有部分原因在于一线城市对于人口规模的主动控制。例如,上海“十三五”规划便提出严格控制人口规模,到2020年将常住人口控制在2500万人以内。

与七普数据相比增长最为明显的是武汉,人口增量超过140万人,其中的主要原因在于疫情时期大批离开武汉的人口回流。除武汉外,杭州、长沙、成都、青岛、郑州的人口增长也较为明显。

目前来看,一线城市逐渐不再是人口流入的单一选择,众多的“双万”城市对于人口的吸引和集聚效应正在增强,这同时将改变城市发展过去一城独大的模式,转向大中小城市共生共存的格局。在吸引人口流入下,各城市也应同时完善基础设施、公共服务、生态环境等各方面规划,增强对于人口的承接能力。

谁是下一个“双万”城市?

继济南之后,8月21日,合肥也官宣实有人口突破千万。但实有人口的概念与常住人口有所区别,包括常住人口、寄住人口、未落常住人口人员等实际管控人口。截至目前,合肥仍未正式成为千万人口城市。

从中可以看出,城市除关注经济、产业发展外,对于人口规模的重视程度正在日益提升。继2021年东莞晋级后,全国15座“双万”城市的格局定格至今,哪座城市有望成为下一个“双万”城市?

全国24座万亿GDP城市中,目前合肥、宁波、佛山、南京、济南2022年末的常住人口已经超过900万人,距离“双万”城市已十分接近。

其中,合肥是最靠近“双万”目标的城市。2022年末,合肥常住人口为963.4万人,与七普数据相比实现了超26万的人口增量,在5座准“双万”城市中增长也最为明显,确有可能率先晋级的可能。

在战略性新兴产业逐步成为各大城市的发展新动能之下,合肥当地的产业政策和投资布局很好地抓住了这一机遇,新型显示、集成电路、新能源汽车、人工智能等战新产业均取得了突破发展,这同时也为人才的集聚打下基础。合肥地处长三角城市群,同时又属于“中部崛起”战略的范围内,处在承接长三角产业转移和资源外溢的关键位置,各项战略的叠加也向合肥释放出红利,带动了合肥的经济发展和人口规模提升。

除合肥外,宁波和济南两座城市近两年人口规模也增长超过20万人,2022年末的常住人口规模分别为961.8万人和941.5万人,具备冲击“双万”城市的潜力。

与合肥同处长三角地区的宁波因为盛产“隐形冠军”而闻名,宁波也在“专精特新”、新兴产业等领域形成了一套独特的发展模式,

中小企业和民营经济发展活跃为人才提供了更多的发展机会,这也助推了宁波的人口增长。从今年上半年的数据来看,宁波规上民营企业增加值1438.8亿元,增长5.3%,超越了规上工业增速。

济南曾在2022年9月公开表示实有人口突破1000万,当时众多媒体称济南已晋级“千万人口之城”,但在2022年统计公报揭晓后,济南的常住人口规模与千万门槛还有一段明显差距。过去一段时间里,济南无论是人口还是经济体量,在山东省内首位度都偏低,但近年来,济南不仅GDP突破了万亿,人口规模也保持着稳定增长态势,有望能够实现突围。

准“双万”城市中,仅有佛山在2022年人口出现了负增长。分析来看,2022年,广东省内广州、深圳、东莞三个“双万”城市常住人口均有所减少,佛山并非个例。广东省统计局也曾解释称,2022年广东省外流动人口减少69.2万人,是在2022年广东疫情散发多发的因素影响下,省外流动人口暂时回流返乡的阶段性现象。从人口规模来看,佛山2022年常住人口为955.23万人,超过了南京和济南,若能在今年扭转局势,亦有可能冲刺“双万俱乐部”。

人口流入是刺激城市发展壮大的重要因素,同时经济的发展也会反过来增强城市的人口吸引力。成为“双万”城市,意味着更强的经济话语权和城市辐射力,除自身外,也能带动周边城市的发展,万亿GDP城市应推动经济和人口的并肩并行。

从另一维度来看,目前全国还有两座城市人口过千万,但GDP未过万亿的城市,分别是临沂和石家庄。2022年,两座城市GDP分别为5778.5亿元和7100.6亿元,距离万亿GDP还有一段较大的差距,如何释放人口红利,也是这两座城市下一阶段将面临的重要命题。

本报综合消息

优化方案,信贷政策建议关注央行政策。

当前,一线城市政策尚未落地,整体或仍在研究拟定阶段,对于一线城市而言,一方面,政策出台信号意义大,对其他城市的楼市政策也会起到风向标作用;另一方面,一线城市购房需求仍较为旺盛,政策优化力度大小直接影响着市场情绪,综合来看,一线城市政策调整更为谨慎。

当前一线城市房地产市场下行压力在不断增大,根据中指研究院数据,7月一线城市商品住宅成交面积环比下降约10%,8月以来周均成交面积较7月周均下降接近30%,较去年同期下降超20%,一线城市政策优化预期进一步增强。

短期来看,一线城市政策优化方向或包括优化“认房又认贷”,降低二套首付比例、优化部分区域限购、降低交易税费、调整普宅认定标准等,有望结合人口、人才政策进行优化调整。若实质性政策尽快落地执行,一线城市房地产市场活跃度有望提升,从而对整体市场情绪产生积极带动,稳定市场预期。若一线城市政策出台节奏较慢或力度较小,预计市场预期将进一步走弱,短期房地产市场调整态势或延续。本报综合消息

8月各地逾40条楼市新政出炉

7月24日中央政治局会议后,各地政策出台频次略有加快。根据中指研究院监测数据,截至8月22日,8月各地出台政策已超40条,已高于5月-7月全月平均数量。

中指研究院数据显示,部分二线城市优化限购和限售政策、降低首付比例及房贷利率,如杭州余杭区闲林街道纳入差异化限购范围,非户籍居民满足1个月社保即可在当地购房;郑州取消“自取得《不动产权证书》之日不满3年的不得上市转让”的限售规定。

据记者了解,在中央政治局会议及住建部表态进一步落实好各项政策措施后,多城正根据自身情况研究政策方向。据某二线城市消息人士透露,其所在的城市目前正在根据省住建厅要求研究楼市政策,“省里拿出20条政策工具,让各个城市根据自身情况在工具箱里选,政策工具涵盖供地、金融、公积金、预售、购房补贴等,后续我市政策将从市和区两个层面推出。同时也会研判楼市去化情况,根据情况动态调整限购区域。”

同时,对于住建部部长倪虹在会议上提到的个人住房贷款“认房不用认贷”等政策措施,有二线城市主管部门人士表示,住建部会议召开后,我们主动对接当地人行分行沟通,但仍须等待人行的进一步反馈。

值得一提的是,今年7月末,一线城市住建相关部门相继表态支持刚性和改善性住房需求,促进房地产市场平稳健康发展。

针对各地将在哪些方面支持居民刚性和改善性住房需求,是否会落实认房不认贷政策的提问,四个一线城市也给予回应。

根据深圳住建局于8月10日的反馈,“目前还没有相关的政策调整,如果有的话会第一时间向社会公布”。广州市住房和城乡建设局则于8月7日回复表示,相关政策正在研究中,具体以官网公布为准。北京市住建委8月4日回复表示,住建委正积极推进细则中,具体文件及如何调整可关注北京市住房和城乡建设委官网。上海市房管局则于8月3日回应,正研究“两旧一村”改造